Birkeveien borettslag
36 hjem på attraktive Landås

Bilde tatt fra leilighet C3.1 i oppgang 42.

Skap drømme-hjemmet ditt på budsjett!

Lyst å bo på attraktive Landås? Nå har BOB fornyet Birkeveien 38-44 med bevaring og gjenbruk i fokus. Her tilbyr vi bruktboliger til deg som ønsker en bolig med attraktiv beliggenhet uten å sprenge budsjettet.

Bygget er fra 1952. Her er alle leilighetene delvis oppusset. Der det har vært mulig å bevare eksisterende flater er dette beholdt. Noen av leilighetene og rommene har fått nye overflater, mens andre trenger oppgradering for å konkurrere med dagens standard. Felles for dem alle er en rimelig inngang i et attraktiv boligstrøk. Alle leilighetene er innflyttingsklare.

Her bor du nær både byliv, kollektivtransport og det du måtte trenge i hverdagen. Et godt valg for deg som vil bo praktisk, miljøvennlig og samtidig ha rom for livet.

Velkommen.

BOB

Innhold

6 Nabolaget – et område å trives i
14 Velkommen hjem
16 Tre- og fireroms leiligheter
26 Uteplass til hver leilighet
29 Teknisk trygghet – borettslagets usynlige fordeler
30 Gjenbruk og nytt side om side
32 Mange muligheter
34 Fellesrom – et rom med muligheter
36 Borettslag – trygghet og forutsigbarhet i hverdagen
38 Trygg handel med BOB
39 Gunstig boliglån hos Fana Sparebank
41 Kontaktinformasjon

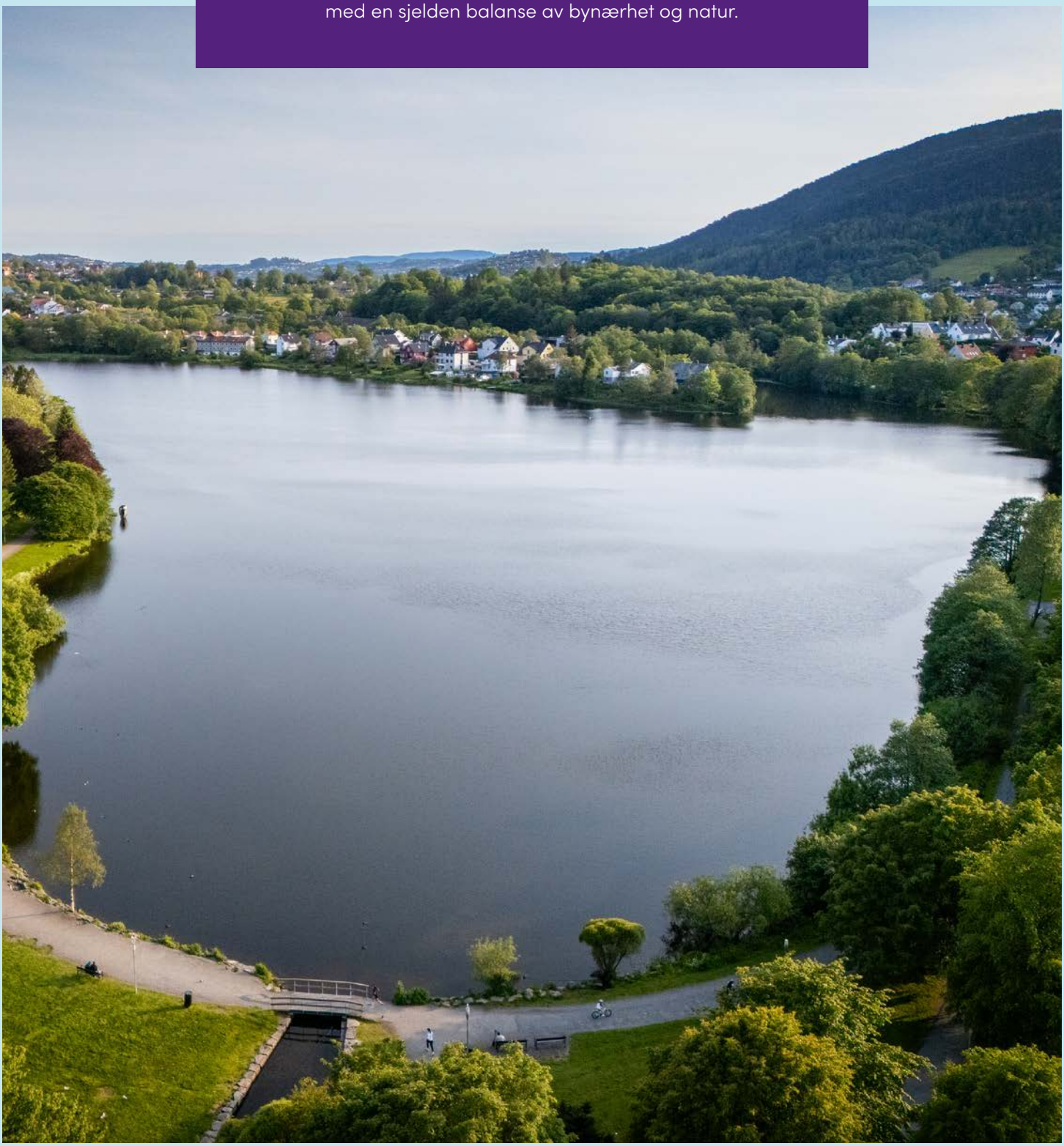
Bilde tatt fra leilighet C3.1 i oppgang 42.

Nabolaget

Et område å trives i

Sentralt på Landås

I Birkeveien blir du en del av et levende og veletablert nabolag med en sjelden balanse av bynærhet og natur.



På Landås har du gåavstand til det meste. Nærbutikken er rett nede i gaten ved siden av en koselig lekeplass – som har verdens beste akebakke på vinterstid. Buss til sentrum er få skritt unna, og du kan spasere eller sykle til store arbeidsplasser som Haukeland universitetssjukehus og Høgskulen på Vestlandet. Turen til Brann Stadion blir en fryd når man bor i gangavstand og slipper å ta med bil. Sletten senter er heller ikke langt unna – her finner du både bybanen og alt du trenger i hverdagen, om det er kaker, blomster, vin eller turen innom apoteket.

Runden rundt Tveitevatnet passer både for trilletur med småbarn for å se på endene og for spaserturen etter middagen. Vinterstid fungerer vannet også som en yndet skøytebane.

Grønne uterom og kort vei til naturen

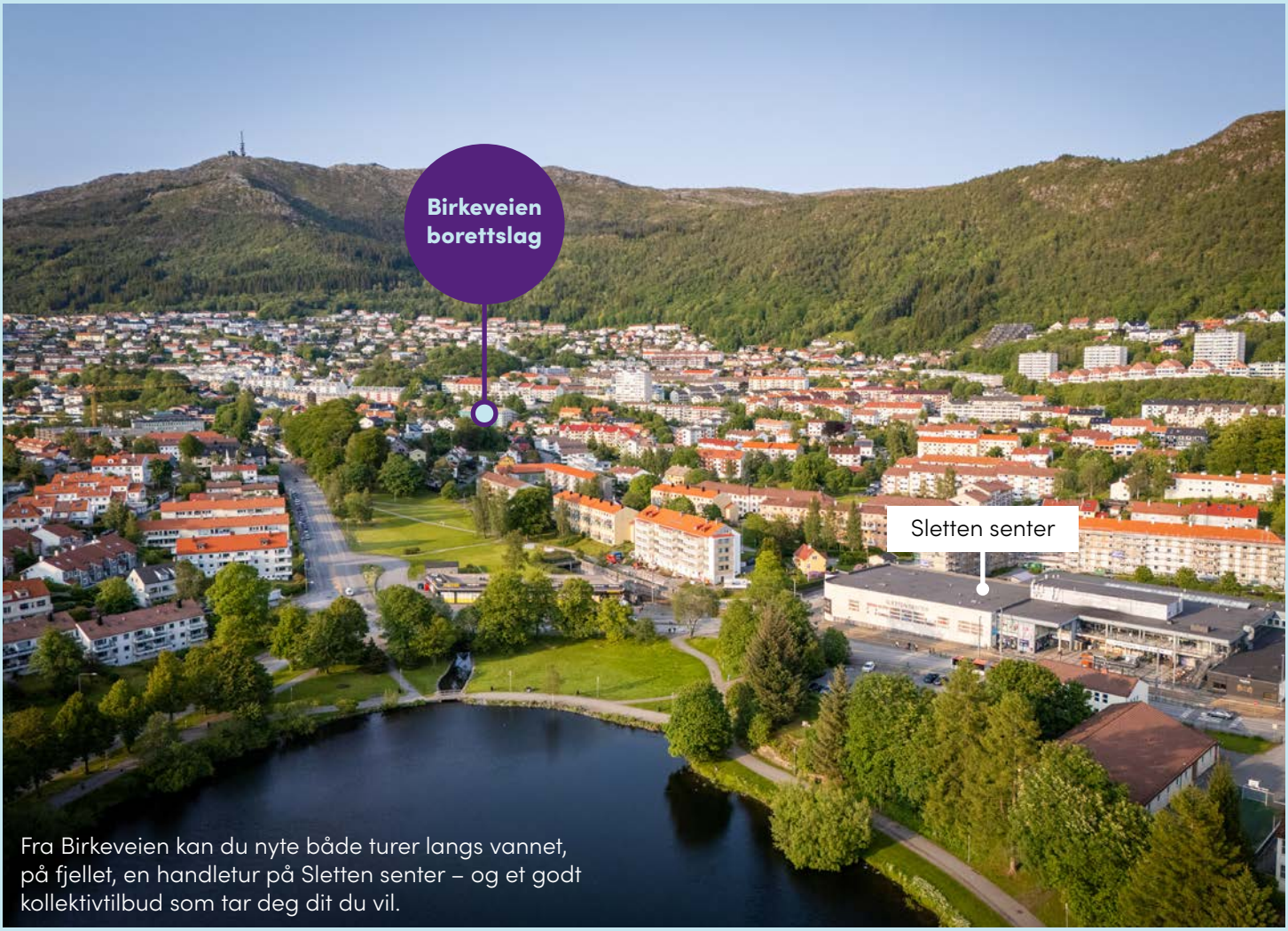
Rundt Birkeveien finnes det mange grønne uterom. Her er lekeplasser, fotballbaner, benker og bord mellom husene i nabolaget. Tar du turstien «sikk-sakken», kommer du rett opp på Landåsfjellet og kan ta deg en forfriskende dukkert i Nubbevatnet på veien. Herfra er det fine stier opp til Ulriken, og videre over vidden mot Fløyen om du vil ha deg en langtur til fots eller på ski. Tar du turen i motsatt retning, er det turveier helt inn til Sædalen.

Et grønnere, morsommere og bedre nabolag

Visste du at på Landås kan du være en del av et inkluderende og bærekraftig nabolag? Bærekraftig liv har base i Lystgården like ved Landås kirke. Her kan du delta på nabolagsmiddag, søm og bobler, lære å dyrke, safte og sylte. Hver torsdag er det nabolagskafé med ferske brød og boller fra bollebilen. Her er arrangementer gjennom hele året for både store og små. Byttedager, kjolesalg og plantemarked, for å nevne noen.

Fritidstilbud for store og små

Har du barn er det kjekt å vite at Landås skole har åpen hall på søndager store deler av skoleåret. Fritidstilbud mangler heller ikke; her kan man delta på tennis, ishockey og turn i og like ved Bergenshallen. Dans, kulturskolen, musikkorps, fotball og basket finner du i tilknytning til Landås skole. Tar du turen til Haukelandshallen kan du fekte, spille håndball og trene både karate og taiji.



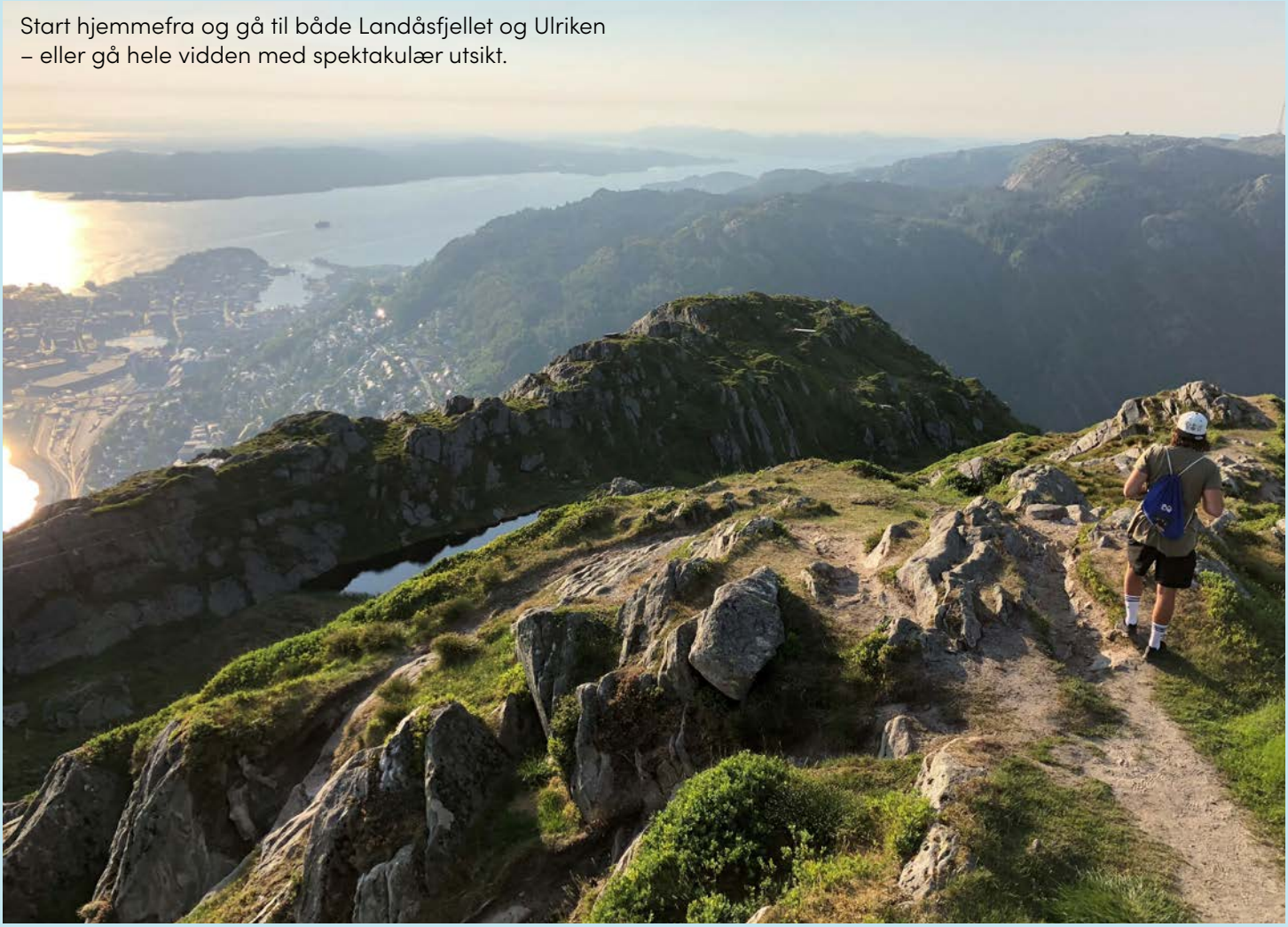
Fra Birkeveien kan du nyte både turer langs vannet, på fjellet, en handletur på Sletten senter – og et godt kollektivtilbud som tar deg dit du vil.

Bærekraftig liv på Landås byr på alt fra dyrkeglede til arrangementer i nabolaget året rundt.

Birkeveien borettslag ligger i et grønt nabolag med plener, fotballbaner, lekeplasser og frodige uterom mellom husene i området.

En av mange lekeplasser i nabolaget – like ved nærbutikken, Kiwi.

Idyllisk å gå tur rundt Tveitevatnet.

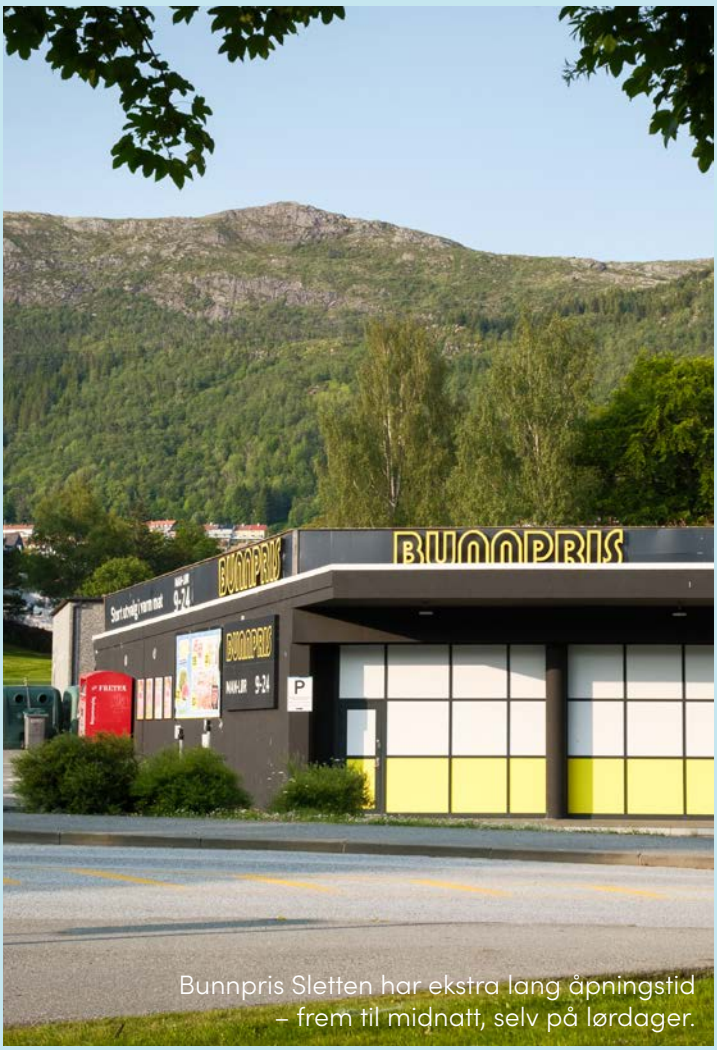


Start hjemmefra og gå til både Landåsfjellet og Ulriken – eller gå hele vidden med spektakulær utsikt.

Det er kort å gå til Nattlandsveien, hvor du har enkel tilgang til buss. Her finner du også Landåstorget med blant annet bibliotek, en liten samling av spisesteder og butikker hvor du kan handle mat, blomster og strikkeutstyr.

På Sletten senter er det 28 butikker, samt ulike servicetilbud. Her finner du også Sletten bybanestopp.

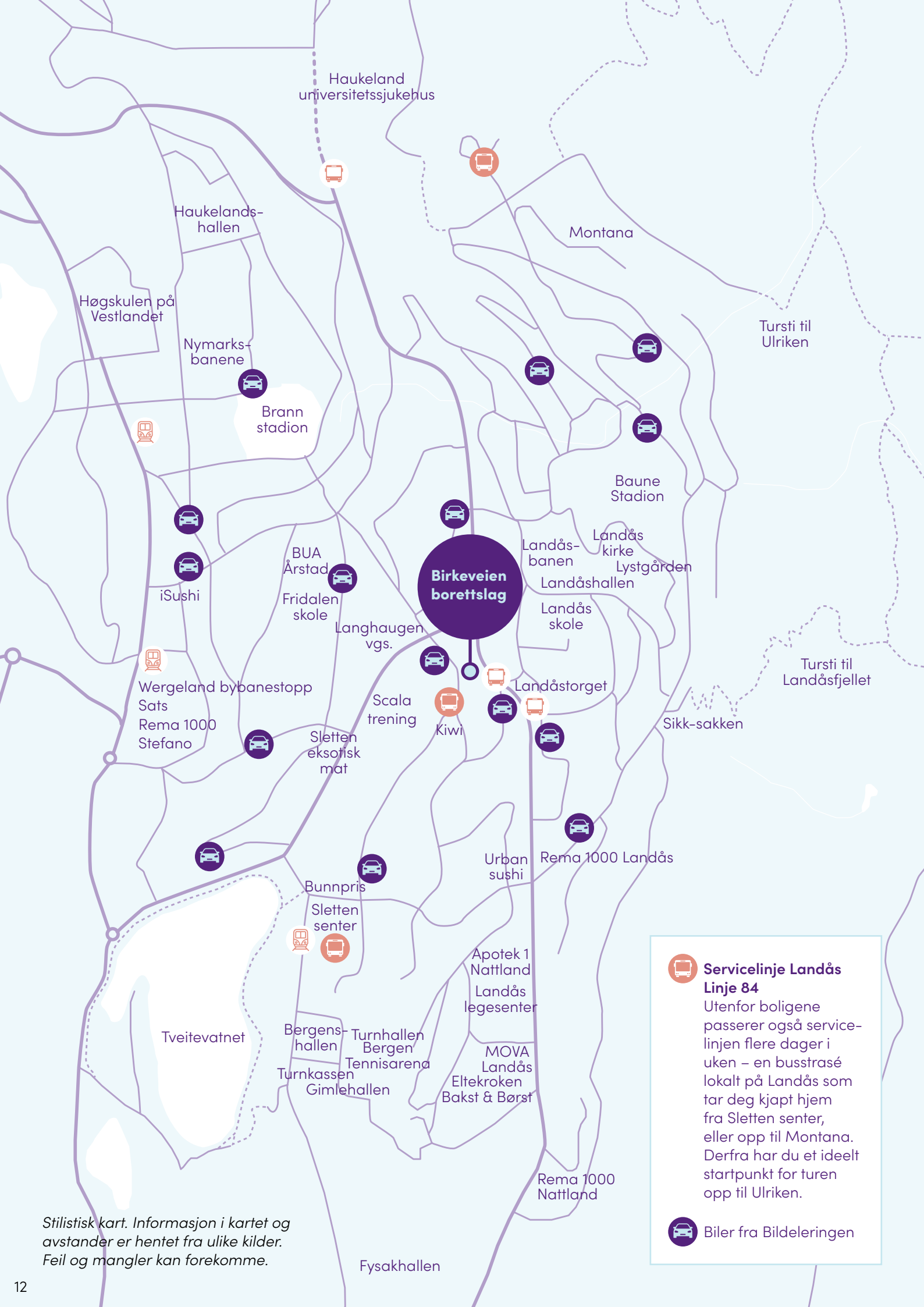
Enkelt å gå på kamp når du kan spasere til Brann Stadion.



Bunnpris Sletten har ekstra lang åpningstid – frem til midnatt, selv på lørdager.

Extra Landås

Flere dagligvarebutikker i nabolaget, med Kiwi som den nærmeste – rett nede i gaten.



Stilistisk kart. Informasjon i kartet og avstander er hentet fra ulike kilder. Feil og mangler kan forekomme.

Delebiler rett utenfor døren

På Landås trenger man ikke å eie bil. I tillegg til et innholdsrikt nærområde, er det både godt kollektivtilbud, samtidig som du finner mange biler fra Bildeleringen i nabolaget. Enkelt å leie bil når du trenger det.

Noen avstander

Bergen sentrum	4.1 km
Haukeland universitetssjukehus	1.4 km
Høgskulen på Vestlandet	1.4 km
Brann Stadion	0.8 km

Transport

Landåstorget busstopp	0.4 km
Servicelinje (buss)	0.1 km
Sletten bybanestopp	0.8 km

Butikker og spisesteder

Kiwi Birkeveien	0.1 km
Landåstorget	0.5 km
Sletten senter	0.8 km
Apotek1 Landås	1.0 km
San Marino Pizzeria	0.5 km
Sweet Spicy Thai	0.5 km
Urban sushi	0.9 km
Eltekroken Bakst & Børst	1.2 km

Sport & trening

Scala treningssenter	0.4 km
MOVA Landås	1.2 km
SATS Wergeland	1.2 km
Landåshallen	0.6 km
Landåsbanen	0.6 km
Baune Stadion	1.0 km
Bergenshallen (Kunstishall, klatrehall)	1.0 km
Bergen Tennisarena	1.0 km
Turnhallen	1.0 km
Turnkassen	1.0 km
Gimlehallen	1.0 km
Fysakhallen (gratis aktivitetshall – skatehall, turnrom, dansesal, flerbrukshall, utendør sandvolleyballbaner, basketballkurv)	1.6 km
BUA Årstad (Utlån av sport- og fritidsutstyr helt gratis)	0.7 km

Skoler & barnehager

Fridalen barneskole	0.5 km
Gimle oppvekstsstun (ungdomsskole)	1.4 km
Langhaugen videregående skole	0.3 km
Birken barnehage	0.2 km
Sletten barnehage	0.5 km
Kidsa Erleveien	0.8 km

Velkommen hjem

Birkeveien borettslag er perfekt for deg som er i etableringsfasen, har småbarn eller bare vil bo sentralt på Landås.

Tre- og fireroms leiligheter

I Birkeveien borettslag kan du velge mellom 32 treroms leiligheter og fire fireroms leiligheter. Leilighetene ligger fra andre til femte etasje.

Bygget har fire separate oppganger, med inngang fra første etasje. Tre av oppgangene har åtte leiligheter hver, mens den siste har tolv. Du deler dermed trappeoppgang med få naboer – noe som gir en god balanse mellom privatliv og fellesskap.

Ekstra plass; Leiligheter med hems
Åtte av ni toppleiligheter i femte etasje får hems med åpen løsning ned mot stuen. Godt med ekstra areal å boltre seg på, om du trenger hjemmekontor eller plass til barnas leker. Her finner du også i flere av leilighetene en stor innvendig bod med mye potensiale – kjekt til oppbevaring av klær og sesongrelatert utstyr.

Praktiske fasiliteter i første etasje
I tillegg til byggets hovedinnganger, består første etasje av:

- Boder til alle leilighetene
- Innendørs sykkelparkering
- Teknisk rom
- Seks garasjeplasser
- Fellesrom med et lite kjøkken

Det blir også 8 utendørs parkeringsplasser. Bruksrett til garasje- og parkeringsplasser selges etter ansiennitet i forhåndssalget til BOB-medlemmer, deretter etter førstemann-til-mølla-prinsippet. Birkeveien borettslag selges i to trinn, og en andel av plassene er avsatt til salg i trinn to. Les mer i salgsoppgave del 2.

Med egen bod i første etasje er det enkelt å oppbevare barnevogn, ski og annet utstyr som hører til en aktiv hverdag.

Bilde tatt fra leilighet D5.3 i oppgang 44.

Leiligheter med hems
– perfekt til lesekrok,
hjemmekontor, lekeområde
eller kreativ sone.

Bilde tatt fra leilighet D5.3 i oppgang 44.

Herlig med takvindu på hemsen. Her finner du også en stor innvendig bod med mye potensiale – kjekt til oppbevaring av klær og sesongrelatert utstyr.

Bilde tatt fra leilighet D5.3 i oppgang 44.

Bilde tatt fra leilighet C3.1 i oppgang 42.

Leilighetene har store,
lyse oppholdsrom,
fin utsikt – og utgang til
solrike balkonger i front.

BOSTA 70

Leilighetene har to eller tre soverom. Soverommene er av god størrelse.

Bilde tatt fra leilighet C3.1 i oppgang 42.

Egen uteplass til hver leilighet

Alle leilighetene får sin private balkong eller terrasse – en herlig forlengelse av boligen ut i frisk luft. Her kan du nyte kaffekoppen, lufte ut på varme dager eller hva med å dyrke noen urter eller grønnsaker i potter? Velger du leilighet D2.1 får du en uteplass på bakkeplan – kjekt med direkte utgang om du har små barn eller kjæledyr.

De fleste uteplassene vender mot vest, mens fire har en sørvendt beliggenhet.

Bilde tatt fra leilighet D5.3 i oppgang 44.

Bilde tatt fra leilighet D5.3 i oppgang 44.

Teknisk trygghet – borettslagets usynlige fordeler

I Birkeveien borettslag har BOB gjort en omfattende renovering som gir nytt liv til et allerede solid bygg. Tiltakene bidrar til forutsigbare felleskostnader i årene fremover for dere som skal bo her.

Her er det utført viktige oppgraderinger som gjør at det ikke vil bli noen store låneopptak for borettslaget på lang tid. Blant de store tiltakene finner du nytt tak med betongstein, oppgradert fasade, etterisolering av både tak og fasade, balansert ventilasjon i alle leiligheter og oppgraderte elektroinstallasjoner. Rørnettet er oppgradert med nye stigeledninger for oppvarming og tappevann, samt hovedstammene for avløp er fornyet med innvendig strømpe. Dette sikrer jevn og trygg drift. Hver leilighet har fått nytt fordelingsskap for vann, noe som gir deg enklere kontroll og økt sikkerhet mot lekkasjer.

Moderne varmepumpeanlegg
Det er også installert et felles varmepumpeanlegg, som både varmer opp vann og sørger for oppvarming i leilighetene. Hver leilighet har en egen viftekonvektor med digitalt display, der man enkelt kan stille inn ønsket temperatur selv. Det er også installert målere som automatisk registrerer hvor mye varmtvann og energi hver leilighet bruker, slik at du kun betaler for eget forbruk. Anlegget erstatter gamle, individuelle løsninger, og bidrar til en jevn og effektiv varmefordeling – et godt supplement til elektrisk oppvarming.

Enda flere oppgraderinger
Oppgraderingene omfatter også opplegg for vaskemaskin i hver bolig, nye dusjkabinett i nesten samtlige leiligheter, nye garasjeporter som åpnes enkelt med fjernkontroll, samt nymalte fellesganger og trapperom i lyse farger.

Bygget har i tillegg gjennomgått en stor rehabilitering i 2018, med tiltak på blant annet fasade og de fleste vinduer. Alle oppgraderingene til sammen bidrar til et bedre inneklima, økt komfort og trygghet i hverdagen – og et borettslag som står godt rustet for fremtiden. Standarden varierer innvendig i leilighetene – les mer på de neste sidene.

Gjenbruk og nytt side om side

Leilighetene er delvis oppgraderte med stort fokus på bevaring. Standarden varierer med andre ord i stor grad fra bolig til bolig – fra enkel standard til delvis modernisert.

I Birkeveien borettslag kan du velge mellom mange ulike løsninger. Noen av leilighetene og rommene har fått nye overflater, mens andre trenger oppgradering for å konkurrere med dagens standard. Her finner du for eksempel leiligheter med eksisterende kjøkken der alle detaljer er bevart, og leiligheter som har fått helt nytt kjøkken, malte fronter eller ny benkeplate.

Alle gulvflater er bevart såfremt det har vært mulig, noen er slipt og lakket – mens noen får helt nytt gulv.

Se salgsoppgave del 2 for akkurat din leilighet – der kan du se oppgraderingene som er utført. Spør oss gjerne, så hjelper vi deg å finne boligen som passer best for deg.

Nytt dusjkabinett på alle bad, unntatt i leilighet B5.2 som har "innebygd" dusj. Bilde tatt fra leilighet C3.1 i oppgang 42.

Bilde tatt fra leilighet D3.3 i oppgang 44.

Bilde tatt fra leilighet C3.1 i oppgang 42.
Her har vi hentet fram det originale tregulvet, så slipt og mattlakket det.

Bilde tatt fra leilighet D4.3 i oppgang 44.

Mange muligheter

Med 36 leiligheter som alle har sine egne kvaliteter, er det gode muligheter til å finne en bolig som passer for deg. Her kan du velge en bolig som allerede har fått en oppfriskning, eller kanskje du ønsker en rimeligere leilighet der du kan gjøre en del egeninnsats etter innflytting, og sette ditt eget preg på boligen. Mulighetene er mange.

I denne brosjyren har vi presentert et lite utvalg av leilighetene. Skann QR-koden på baksiden for å se flere bilder, laste ned salgsoppgave del 2 for den enkelte leilighet og benytte boligvelgeren som vil gi deg en god oversikt.

Bilde tatt fra leilighet D2.1 i oppgang 44.

Bilde tatt fra leilighet D3.2 i oppgang 44.

Bilde tatt fra leilighet C5.2 i oppgang 42.

Bilde tatt fra leilighet C2.2 i oppgang 42.

Bilde tatt fra leilighet C4.2 i oppgang 42.

Bilde tatt fra leilighet C3.1 i oppgang 42.

Bilde tatt fra leilighet C5.2 i oppgang 42.

Fellesrom – et rom med muligheter

I første etasje finner du et fellesrom med et lite kjøkken – dette kan bli et sosialt samlingspunkt for dere som skal bo i Birkeveien borettslag.

Her kan det legges til rette for hyggelige treff, uformelle møter eller små arrangementer. Kanskje neste barnebursdag kan holdes her?

Benytt gjerne rommet til å styrke fellesskapet i borettslaget.

Borettslag – trygghet og forutsigbarhet i hverdagen

Når du kjøper bolig i Birkeveien borettslag blir du andelseier. Det betyr at du eier en andel av borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig. Det betyr også at du kan bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne.

Dette er en trygg og forutsigbar eierform. En av de store fordelene er at du blir en del av et organisert fellesskap. Mange viktige oppgaver som vedlikehold av inngangspartier, fasader og tak, samt forsikring og drift håndteres i lag via et styre. Du bidrar til dette felles vedlikeholds-ansvaret gjennom felleskostnader til borettslaget. Selv vil du ha ansvar for vedlikehold og orden i egen bolig.

Borettslaget har forretningsføreravtale med BOB, og får dermed oppfølging av en egen BOB-rådgiver som bistår i driften.

Fellesgjeld gjennom Husbanken til markedets laveste rente

En del av kjøpesummen vil være finansiert gjennom fellesgjeld. Det betyr at borettslaget har tatt opp et lån, og du betaler ned på din andel gjennom felleskostnadene hver måned. Dette gjør at du som kjøper kan komme inn med lavere egenkapital, og likevel eie din egen bolig, samt ha forutsigbare, langsiktige utgifter. Hva som er fellesgjeld fremkommer tydelig i prisoversikten. I Birkeveien borettslag er det innvilget fellesgjeld gjennom Husbanken. Dette innebærer en lavere rente enn det som normalt tilbys i markedet. Fra 1. september 2025 er renten i Husbanken 4,47%, med 30 års løpetid og annuitetslån. Det tas forbehold om at renten kan endres i takt med markedsutviklingen.

Skann QR-koden og les mer om Husbankens rente.

Priseksempel

Innskudd:	2 555 000,-
Fellesgjeld:	847 237,-
Total kjøpesum:	3 402 237,- + lave omkostninger

En andelsleilighet i et borettslag finansieres vanligvis i to deler: ved innskudd og fellesgjeld.

Innskuddet må du stå for selv. Fellesgjelden er et langsiktig lån tatt opp av borettslaget, med pant i eiendommen. Du betaler renter og avdrag for din del av fellesgjelden gjennom de månedlige felleskostnadene. Når du selger boligen din videre følger fellesgjelden med. I Birkeveien borettslag er det innvilget fellesgjeld gjennom Husbanken. Dette innebærer en lavere rente enn det som normalt tilbys i markedet.

Kjøper du bolig hos BOB gjør du en trygg handel

BOB er Vestlandets største boligbyggelag, med over 80 000 medlemmer. Vi er en engasjert og profesjonell bolig- og områdeutvikler, og bygger og forvalter boliger for våre medlemmer. Vår visjon er å bygge fellesskap.

Vi bygger, forvalter og drifter
Det er en fordel å være i lag. I mer enn 80 år har vi bygget og utviklet bydeler og boliger på Vestlandet. I tillegg til boligbygging jobber BOB også med drift og forvaltning av boliger. Vår visjon om å bygge fellesskap står svært sterkt. Vi ønsker å være en bolig- og områdeutvikler som tar vare på byggene og menneskene som bor der, og som legger til rette for det gode liv i og mellom husene.

BOB eies av medlemmene
Som boligbyggelag er BOB et samvirke. Vi er eid av over 82 000 medlemmer, noe som betyr at det er ingen eiere som krever utbytte. Overskuddet går tilbake til BOB, som igjen bruker dette til å bygge flere boliger for medlemmene. I tillegg til forkjøpsrett på bruktboliger og fortrinnsrett på nye boligprosjekt har vi også en rekke fordeler for deg som medlem. Vi jobber hele tiden for å finne de beste samarbeidspartnerne som gir medlemskapet ditt større verdi.

BOB

Gunstige boliglån hos Fana Sparebank for deg som er BOB-medlem

Som BOB-medlem får du svært gode rentebetingelser hos vår samarbeidsbank Fana Sparebank. Det tilbys tre ulike boliglån.

BOB Startlån – for førstegangskjøpere mellom 18 og 34 år
Som førstegangskjøper kan mangel på egenkapital gjøre det vanskelig å kjøpe sin første bolig. BOB og Fana Sparebank ønsker å hjelpe deg med det. Gjennom vårt samarbeid BOB Startlån kan unge voksne mellom 18 og 34 år søke boliglån i Fana Sparebank, for kjøp av både ny og brukt bolig. Dette uavhengig av om man har mye eller lite egenkapital. BOB Startlån kan være løsningen hvis du mangler egenkapital, men har høy nok inntekt.

BOB boliglån ung – for deg mellom 18 og 34 år
Er du under 34 år tilbyr vi et eget boliglån med en svært konkurransedyktig rente. Du kan låne inntil 85 prosent av boligens verdi. Det er også mulig å få 100 prosent finansiering, dersom du kan stille sikkerhet for eksempel i foreldre sin bolig.

Du beholder den gode renten etter at du fyller 34 år, og du kan søke lånet flere ganger. Hvis dere er to som søker sammen, er det alderen til den yngste som teller.

BOB boliglån – for deg over 34 år
Er du over 34 år og trenger et boliglån, tilbyr Fana Sparebank sammen med BOB en av markedets beste rentebetingelser.

Har du spørsmål?
Ta kontakt med Fana Sparebank sine rådgivere for å få gode råd og hjelp til å kjøpe ditt drømmehjem.

Se renteeksempler og les mer på:
www.fanasparebank.no/bob/

Fana Sparebank

Bilde tatt fra leilighet D5.3 i oppgang 44.

Mulighet for mobilnøkkel

Eierne får utlevert tre fysiske nøkler. Disse passer til egen leilighetsdør, dør inn til bodareal i egen oppgang, hovedinngang i egen oppgang, samt til postkasse. Det er også tilrettelagt for mobil-nøkkel (BOB-nøkkelen) på alle fellesdører. Det betyr at man vil kunne åpne disse dørene ved bruk av en mobilapp som heter Unloc. Når nytt styre er på plass vil alle eiere få mulighet til å bestille tilrettelegging for BOB-nøkkel på egen leilighetsdør også. Kostnaden for dette bekostes av andelseier selv.

Har du spørsmål?

EiendomsMegler 1

Therese Fimland
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF Nybygg

Mobil: 977 24 706
E-post: therese.fimland@em1sr.no

Thor-Kristian Johannessen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF Nybygg

Mobil: 916 88 655
E-post: thor-kristian.johannessen@em1sr.no

Forbehold
Salgsoppgaven er ikke fullverdig uten salgsoppgave del 2 med nøkkelopplysninger og tilstandsrapport. Generelle beskrivelser av bygget i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Interessenter oppfordres særskilt til å vurdere samt befare standard og beliggenhet før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Forbehold om skrivefeil.
Bergen, november 2025.

PAPER WISE WISE WITH WASTE
PAPIR LAGET AV JORDBRUKSAVFALL
Innmaten i denne brosjyren er trykket på papir laget av jordbruksavfall, stilkene og bladene som er igjen etter høsting. Med dette papiret gir vi ny verdi til jordbruksavfall ved å gjøre det til miljøvennlig papir og kartong. Les mer på www.paperwise.no

Northern Visual AS

www.bob.no

BOB